

房 地 产 税 计 税 价 格 复 核 报 告

估价项目名称：君悦阁住宅类房地产

估价委托人：国家税务总局深圳市税务局

估价机构：深圳市某某房地产评估和咨询公司

注册房地产估价师：

估价报告出具日期：二〇一*年十一月一日

估价报告编号：深房估字()号

目 录

致委托人函.....	1
估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
一、估价假设条件.....	3
二、估价限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价人员.....	5
四、估价目的.....	5
五、估价对象.....	5
六、价值时点.....	6
七、价值类型.....	6
八、估价原则.....	6
九、估价依据.....	7
十、估价方法.....	7
十一、估价结果.....	7
十二、实地查勘日期.....	8
十三、估价作业日期.....	8
十四、估价报告应用的有效期.....	8
估价技术报告.....	9
一、估价对象基本情况描述与分析.....	9
二、批量价格复核发起原因.....	错误！未定义书签。
三、估价方法适用性分析.....	13
四、标准房评估过程.....	13
五、比价关系构建.....	错误！未定义书签。
六、批量评估结果.....	17
附件.....	错误！未定义书签。
附表 1 君悦阁批量评估房屋清单.....	错误！未定义书签。
附表 2 君悦阁比价关系构建表.....	错误！未定义书签。

附表 3 君悦阁房屋批量评估结果表.....	错误！未定义书签。
附件 4 房地产复印件.....	错误！未定义书签。
附件 5 业主身份证复印件.....	错误！未定义书签。
附件 6 计税参考价格复核申请表.....	错误！未定义书签。
附件 7 实地查勘表.....	错误！未定义书签。

致委托人函

深圳市地方税务局：

受贵局委托，本中心对位于福田区华强北街道燕南路君悦阁 16 套住宅用途类房地产（见附件 1）的价值进行评估。

本中心专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，对估价对象在价值时点的客观合理价格进行估算和判定。根据采用市场比较法计算的结果，确定用途为住宅的房地产在价值时点二〇一七年七月二十六日的市场价值，具体结果见附件 3。

此致！

法定代表人或委托代理人：

深圳市某某房地产评估和咨询公司

二〇一七年十一月一日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本中心估价人员某某 某某某于二〇一七年七月二十六日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

注册房地产估价师：

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

- 1、假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。
- 2、本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。
- 3、本报告对提供的有关情况和资料进行了必要的关注，以提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。
- 4、我们采用对房地产价值进行分析测算，其价值成立之假设条件如下：
运用比较法对房地产进行测算的假设前提条件：
 - (1) 买卖双方处于公平交易状态，对估价对象成交有充分议价的权利；
 - (2) 买卖方能充分了解估价对象现状及市场行情，并且有一段合理的洽谈交易时间；
 - (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
 - (4) 估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

二、估价限制条件

- 1、本中心仅对估价对象的外观和使用状况进行了查勘，不承担对其结构、质量进行调查的责任。
- 2、本报告估价并未考虑抵押、担保、查封等可能影响其价值的因素限制。
- 3、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准，合计结果精确到元。
- 4、本报告中涉及的估价对象数量大，不可能对每个估价对象的现状都有完全、准确的掌握，只能依据已查勘物业以及掌握的信息对其他物业进行合理推断。因此，对于估价对象在查勘以外未考虑到的例外情况，本中心不承担此项责任。
- 5、相关各方应对其提供资料的真实、完整、有效性负责，本中心不承担此项责任。

6、本估价报告只能作为委托人在出现价格争议时重新确定交易计税参考价格。因委托人使用不当造成的后果，本中心及估价人员不承担任何责任。

7、未经本中心及委托人书面同意任何第三方均不得对本报告的全部或部分内容进行引证，本中心不承担对任何第三方就本报告书提出的任何责任。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：国家税务总局深圳市税务局

机构类型：政府机构

地 址：深圳市福田区福田路 28 号

二、估价机构

机构名称：深圳市某某房地产评估和咨询公司

机构类型：有限责任公司

地 址：

三、估价人员

房地产估价师：

审核：

四、估价目的

当房地产税税基出现争议时，重新确定房地产税税基。

五、估价对象

（一）估价对象及范围：

君悦阁 16 套住宅用途的房地产（见附件 1）

（二）产权状况

市场商品房

（三）现状

土地用途为综合楼，建筑用途为住宅、商业。

六、价值时点

根据现场查勘日确定，评估房地产交易时点的价值，确定价值时点为二〇一七年七月二十六日。

七、价值类型

（一）价值类型

本次评估的价值类型为估价对象的房地产税计税价值。

（二）价值定义

房地产税计税价值是指在满足估价的假设和限制条件下，估价对象在正常市场条件下，于价值时点的市场价值的合理区间下限。

市场价值是指估价对象在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 1、交易双方自愿进行交易；
- 2、交易双方出于利己动机进行交易；
- 3、交易双方是理性而谨慎的，而且了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

八、估价原则

（一）独立客观公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。

（三）价值时点原则

即估价结果必须是价值时点时的价格，此估价结果的应用也应当受到价值时点的限制。

（四）替代原则

即估价必须根据同一市场上相同房地产具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下估价结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

九、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和地方政策

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（二）估价采用的技术规程

中华人民共和国国标 GB/T50291—1999《房地产估价规范》

（三）估价所依据的其他资料

本公司掌握的有关资料和调查的有关资料

十、估价方法

根据估价目的和估价对象市场特性，本估价报告采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

其中：P—估价对象评估价格

A—交易情况修正系数

P_i—估价对象比准价格

B—交易日期修正系数

P' —可比实例交易价格

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

十一、估价结果

根据采用市场比较法计算的结果，确定君悦阁 332 套住宅用途的房地产在价值时点二〇一七年四月一日的市场价值和计税价格，具体结果见附件 3。

十二、实地查勘日期

二〇一七年七月二十六日。

十三、估价作业日期

自二〇一七年十月十七日至二〇一七年十一月三日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告自提交之日起有效，至下一轮计税价格整体调整时止。

估价技术报告

一、估价对象基本情况描述与分析

（一）实物状况

估价对象实物状况		
一、	土地实物状况：	
1	名称	深圳南山区创业路 4 号
2	四至及临路状况	东至后海滨路，西至文心五路，南至创业路，北至海德一道
3	面积	37415 平方米
4	用途	商业、住宅
5	形状	规则方形
6	地形地势	地势平坦
7	基础设施完备度	七通一平
8	土地开发时间	1995/5/28
9	实际容积率	3. 56
10	土地价格	
二、	建筑实物状况：	
1	建筑面积	133218 平方米
2	层数和高度	共 9 层，其中 1 层为商业，2-9 层为住宅
3	外观	

4	建筑结构	框架剪力墙结构
5	建造年份	2003 年竣工，7 成新。
6	空间布局	
7	设施设备	带游泳池
8	物业管理	深圳市海联物业管理有限公司，2.20 元/平方米·月。 封闭式管理
9	建筑绿化	绿化率高，环境较好
10	建筑门牌号	观海台花园 2 栋 2-3-802
二、	房屋实物状况：	
1	房屋用途	住宅
2	房屋所属层	8
3	房屋建筑面积	115.14 平方米
4	房屋属性	商品房

（二）权益状况

估价对象权益状况			
一、	土地权益状况：		
1	土地性质、用途		住宅和商业部分为商品房，物业管理用房为非商品房
2	土地面积		37415 平方米
3	土地权属情况	所有权	国有
		使用权	1999 年，原产权人深圳市广华胜实业有限公司以出让方式获得土地使用权

		他项权	
4	目前使用情况		
5	土地使用年限	使用年限 70 年，剩余 51 年， 从 1999 年 5 月 28 日至 2069 年 5 月 27 日截止	
6	其他特殊情况		
二、	建筑物权益状况		
1	房屋所有权状况	当前房屋所有权人为某某,于 2015 年 4 月 17 日从某某购得。	
2	占用情况	自用	
3	他项权利设立情 况		
4	其他特殊情况		

(三) 区位状况分析

估价对象区位状况分析			
1	位置 状况	坐落	深圳南山区创业路 4 号
		宗地号	T106-0027
		方位	东至后海滨路，西至文心五路，南至创业路，北至海德一道
		距离中 心	距深圳市中心区约 13 公里，位于南山中心
		朝向	东
		临街状 况	东至后海滨路，西至文心五路，南至创业路，北至海德一 道
		采光	较好
		房屋景	深圳湾公园，公园景

		观	
		噪音	一般
		户型	三房二厅
		装修程度	简单装修
		楼层	8
2	交通状况	道路	临滨海大道，后海大道，后海滨路。道路通达度高
		轨道交通	距地铁 2 号线，11 号线后海站月 400 米，地铁便捷
		公共交通	小区外有观海台站、保利剧院站，有 229 路、b605 路、m430 路等数十条公交线路途经。公交便捷
		交通管制	无管制情况。
		停车便利度	634 个车位
3	环境状况	自然环境	距深圳湾公园 1.5 公里，深圳湾 1.6 公里，部分楼层可看公园景，海景。景观较好
		人文环境	周边多为高档写字楼、住宅小区，交通三横三纵，规划合理
		景观	区域内多高档小区，绿化率较高，临深圳湾公园。环境较好
4	外部配套设施	基础设施	七通
		教育设施	
		学位配备	
		生活设施	
		其他设施	

二、估价方法适用性分析

在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后，根据估价目的、估价对象的特性及实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究，考虑到估价对象为商品房，所以采用比较法。

比较法：适用的对象是具有交易性的房地产，如房地产开发用地、普通商品住宅、高档公寓、别墅、写字楼、商铺、标准厂房等。

适用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。估价对象所属区域房地产市场交易活跃，市场化程度高，同种类型的房地产项目较多且经常发生交易，较易收集相关可比实例，因此适用比较法。

三、标准房评估过程

批量评估首先需选择标准房，为保持与个案评估结果一致，选取个案评估复核的物业——君悦阁 2306 号物业为标准房单元，因此，标准房对应的楼层为第 23 层，对应的户型为 06 户型。下面对该标准房单元进行价值评估。

（一）选择可比实例

1、可比案例选取原则

同一供求圈（同一级别商圈）内，用途、规模、建筑结构、新旧程度、档次、权利性质等方面相同或者相似的房地产。

2、可比案例选取步骤

根据估价对象状况和估价目的，从预选的交易实例中选取与估价对象最类似的三个交易案例作为可比案例，主要步骤如下：

a、将估价对象和预选交易实例形成特征变量矩阵，每一列代表一个案例， A_0 为估价对象， A_n 为预选交易实例；每一行代表各种变量因素，如交易情况、交易日期、区域因素、个别因素和土地使用年期， q 为其取值。将估价对象作为参考序列，如下所示：

$$A_0 \quad A_1 \quad A_2 \quad \cdots \quad A_n$$

$$\begin{matrix} B_1 \\ B_2 \\ \dots \\ B_{m1} \end{matrix} \begin{pmatrix} q_{10} & q_{11} & q_{12} & \dots & q_{1n} \\ q_{20} & q_{21} & q_{22} & \dots & q_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ q_{m0} & q_{m1} & q_{m2} & \dots & q_{mn} \end{pmatrix}$$

b、确定估价对象 A₀为参考序列。

c、根据以下公式进行无量纲化处理，也就是标准化处理，用可比案例在某一因子下的取值除以估价对象的相应因子取值计算，公式如下：

$$q'_{ij} = \frac{q_{ij}}{q_{i0}}$$

d、计算预选交易实例与估价对象的关联度，即将各个标准化因子相乘作为该实例与估价对象的关联度度量结果，δ为关联度，公式如下：

$$\begin{pmatrix} q'_{11} & q'_{12} & \dots & q'_{1n} \\ q'_{21} & q'_{22} & \dots & q'_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ q'_{m1} & q'_{m2} & \dots & q'_{mn} \end{pmatrix}$$

$$\delta_1 \quad \delta_2 \quad \dots \quad \delta_n$$

$$\delta_j = \prod_{i=1}^m q'_{ij}$$

e、确定可比实例，将各实例关联度与待估对象取值比较，选取最为接近的 3 个案例作为可比实例，公式如下：

$$\Delta_i = |\delta_i - 1|$$

3、通过以上计算，可比案例详见下表（价格单位：元/平方米）。

表 1 可比实例选取表

项目名称	位置	剩余年期	交易时间	交易均价
1、君悦阁	福田区燕南路	+46/70	2017-07	63299
2、航天立业华庭-22A	福田区振华路	+48/70	2017-04	61913.99

3、桑达雅苑-17C	福田区华发北路	+53/70	2017-05	64073.99
------------	---------	--------	---------	----------

(二) 比较因素条件说明

估价对象与比较实例的各影响因素条件详见下表：

比较因素条件指数表

<div> <div>估价对象与实例</div> <div>比较</div> <div>内容</div> </div>		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	可比实例四	可比实例五
楼盘名称			浪琴屿花园第 7 单元 401	蔚蓝海岸社区三期 30 栋 8i	浪琴屿花园第 2 单元 902	观海台花园 8 栋 8-1-202	观海台花园 c 栋 c-2-403
成交单价			101651.84	97946.54	100617.28	107696.73	106094.28
交易情况	交易时间	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100
	付款方式	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	交易情况	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	税费情况	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
市场状况		100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
区域状况说明	区域中心距离	100	100	100	100	100	100
	规划合理程度	100	98	98	98	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100	100	100
	道路通达程度	100	98	98	98	100	100
	地铁便捷程度	100	100	100	100	100	100
	公交便捷程度	100	97	97	97	97	97
	周边景观	100	100	100	100	98	98
	环境质量	100	99	99	99	99	99
	教育设施完备程度	100	99	99	99	100	100
	小学学位水平	100	99	99	99	100	100
	初中学位水平	100	99	99	99	99	99
	基础设施完备程度	100	99	99	99	99	99
	生活设施完备程度	100	100	100	100	100	100
	休闲娱乐设施完备程度	100	100	100	100	100	100
	活动设施完备程度	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小计	100	88.6	88.6	88.6	92.2	92.2
权益状况说明	物业用途	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	物业性质	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	土地使用年限	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	容积率	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小计	100	100	100	100	100	100
实物状况说明	小区规模	100	99	99	99	99	99
	物业管理	100	100	100	100	100	100
	内部环境质量	100	100	100	100	100	100
	内部配套设施	100	100	100	100	100	100
	停车便捷程度	100	100	100	100	100	100
	有无电梯	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	建筑类型	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	建筑结构	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	建筑年代	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	所在层	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	朝向	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	所看景观	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	户型结构	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	采光通风	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	噪音废气	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	装饰装修	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小计	100	99	99	99	99	99

(四) 比准价格计算

根据上述分析，计算比准价格，详见下表：

表 4 比准价格计算表

比较因素修正表							
比较因素	估价对象与实例内容	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	可比实例四	可比实例五
成交单价（元/m ² ）			101651.84	97946.54	100617.28	107696.73	106094.28
交易情况	交易时间	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100
	付款方式	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	交易情况	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	税费情况	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
市场状况调整系数		100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
区域状况调整系数		100	88.6	88.6	88.6	92.2	92.2
权益状况调整系数		100	100	100	100	100	100
实物状况调整系数		100	99	99	99	99	99
比准价格			115890	111666	114711	117988	116232
权重			20%	20%	20%	20%	20%
评估单价（元/m ² ）（取整）			115297				

(五) 计算结果

分析可比实例与估价对象的优劣，采用算术平均计算房地产单价。

$$\begin{aligned}\text{房地产单价} &= (63299 + 62663.15 + 67194.39)/3 \\ &= 64386 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(六) 估价对象房地产价格确定

考虑到估价对象为住宅，市场化程度高，市场租售交易活跃，比较法较准确的反映现时房地产市场上的价格水平，因此采用该方法估价结果作为最终估价结果，确定用途为住宅的房地产在价值时点二〇一七年七月二十六日的市场价值和计税价值详见下表：

表 5 待估标准房评估价格表

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	市场价值		计税参考价格	
			单价(元/ m ²)	总价 (元)	单价(元/ m ²)	总价 (元)
1	待估标准房 (君悦阁 2306)	78.99	64,386	5,085,850	51,509	4,068,696
2	小计	78.99	—	5,085,850	—	4,068,696

四、批量评估结果

根据现场查勘的实际情况、市场比较法的价格测算结果以及构建的比价关系，对君悦阁住宅类房地产进行批量评估，评估结果详见君悦阁批量评估结果表，建议按照评估结果对计税参考价格进行统一调整。

